

IMPACTOS DA REFORMA TRIBUTÁRIA NAS HOLDINGS

A Reforma Tributária introduz na legislação mudanças significativas para as holdings imobiliárias, empresas geralmente constituídas para a administração e gestão de bens particulares, cuja principal fonte de receita provém da compra e venda ou locação de imóveis.

Com a Emenda Constitucional nº 132/2023, foi instituído um regime específico de tributação para operações com bens imóveis no âmbito do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS). Esse regime foi detalhado pela Lei Complementar nº 214/2025, publicada em janeiro deste ano, que dedica um capítulo exclusivo às operações imobiliárias.

A LC nº 214/2025 prevê que as operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis terão redução de 70% nas alíquotas do IBS e da CBS (inicialmente estimada em 28%), resultando numa alíquota de 8,4%. Apesar da redução, as holdings imobiliárias devem experimentar uma majoração da carga tributária efetiva no período pós-reforma.

Atualmente, o lucro presumido é o regime mais utilizado e eficiente para esse tipo de estrutura. Desconsiderando o IRPJ/CSLL, que ainda não sofreram alterações pela EC nº 132/2023, este tipo de empresa paga 3,65% de PIS/COFINS e, agora, com a Reforma Tributária, passará a pagar 8,4% a título de IBS/CBS, com um aumento de mais de 130% de carga tributária.

Todavia, durante o período de transição (até 2033), será possível optar pelo recolhimento do IBS/CBS sobre a receita bruta nas operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de imóveis por prazo determinado, pela alíquota reduzida de 3,65%, de forma a não ocorrer impacto na carga tributária atualmente existente.

Para tanto, o contrato de locação com finalidade residencial deverá ter sido firmado até 16/01/2025 com finalidade comercial, e além do requisito citado, o contrato deve também ser registrado em Cartório de Registro de Imóveis ou em Registro de Títulos e Documentos até 31/12/2025, tudo nos termos do art. 487 da LC nº 214/2025.

Não sendo cumpridos os requisitos acima, a tributação do IBS/CBS será de 8,4%.

Outro ponto que merece ser destacado, em relação à tributação das holdings, é o fato de que se deve acompanhar, ainda, a possível tributação de dividendos prevista no Projeto de Lei nº 1.087/2025, que, se aprovada, reduzirá ainda mais a atratividade deste tipo de sociedade como instrumento de planejamento patrimonial e sucessório.

Diante desses impactos, é necessário analisar se a constituição ou manutenção de holdings, após os efeitos da Reforma Tributária, se mostrarão como medidas vantajosas, e esta avaliação deve ser feita de forma individual e pormenorizada, cotejando inclusive com a tributação das pessoas físicas envolvidas.

Nosso escritório segue acompanhando de perto a tramitação legislativa, mantendo o compromisso de oferecer orientações jurídicas precisas e atualizadas às necessidades de nossos clientes.